

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2003 年 11 月 12 日

總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－休憩用地

376RO－鯉魚門公園及度假村改善工程

請各委員向財務委員會建議，把 **376RO** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 8,130 萬元，用以在鯉魚門公園及度假村進行改善工程。

問題

鯉魚門公園及度假村(下稱「度假村」)現有的設施須予改善，以符合《旅館業條例》最新的發牌規定。

建議

2. 建築署署長建議把 **376RO** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 8,130 萬元，用以在度假村進行改善工程，使之符合《旅館業條例》的規定。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 度假村佔地 20 公頃，設有六座度假屋，共可提供 282 個住宿單位；另設有一些供進行康樂活動的樓房。**376RO** 號工程計劃的範圍包括在度假村進行下述改善工程－

- (a) 裝設消防裝置，包括煙霧偵測系統、花灑系統、消防喉轆、消防街井、火警警報系統，以及緊急照明設備和水泵裝置(計有消防泵房、廣布整個度假村的消防喉管網絡，以及一條維修通道，該通道沿連通柴灣道路口擬建消防泵房與現有水庫的擬設消防喉管築建)；
- (b) 改善樓宇安全，包括更換和／或建造抗火門和抗火牆；
- (c) 進行與上文第3(a)和(b)段的工程相關的改善工程，包括為一些受影響的地方進行路面重鋪工程、重置遊樂場內的兒童遊樂設施、闢設一個健身站暨太極練習場、修建現有水庫、鞏固斜坡，以及移植樹木；
- (d) 重建卸貨落客區和單車場，以及在球場地地面髹上適當顏色以作區別，從而確保能更妥善地分隔該處的行人和車輛，並改善度假村的整體交通安排；以及
- (e) 為聖巴西流小學對出道路 T 字路口至度假村入口處的一段通路進行路面重鋪工程。

—— 這項工程計劃的工地平面圖和電腦繪製的度假村內觀／外觀圖分別載於附件 1 和附件 2。我們計劃在 2004 年 5 月展開建造工程，在 2006 年 8 月完成工程。為盡量減少對公眾造成的不便，施工期間度假村只會局部關閉。

理由

4. 度假村原為一所建於二十世紀初的營房，經改建為度假營後，在 1987 年移交前市政總署管理，現時則由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理。度假村深受市民歡迎，在 2002-03 年度，營友數目達 172 011 人次，整體使用率達 87.6%。

5. 自 1991 年起，度假營的運作須受《旅館業條例》規管，而民政事務總署則是負責執法和發牌的主管部門。在 1991 年至 1998 年 6 月 30 日期間，所有度假營均獲發豁免證明書。在豁免期屆滿後，民政事務總署根據《旅館業條例》發出一個按年續期的牌照，牌照訂有附表，列明須進行的改善工程，度假營必須完成有關工程，才可獲發正式牌照。

6. 為使度假村符合民政事務總署的規定，康文署擬定了一系列須在度假村進行的改善工程。在度假村運作期間，民政事務總署會定期進行工地視察，確保改善工程按照附表的規定進行。為此，我們有需要完成改善工程，以便完全符合發牌規定。

對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 8,130 萬元（見下文第 8 段），分項數字如下－

	百萬元	
(a) 土力工程	4.8	
(b) 建築工程	14.6	
(c) 屋宇裝備	20.4	
(d) 渠務和外部工程	36.1	
(e) 應急費用	7.6	
小計	83.5	(按 2003 年 9 月 價格計算)
(f) 價格調整準備	(2.2)	
總計	81.3	(按付款當日 價格計算)

8. 如建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2003 年 9 月 價格計算)	價格調整 因數	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2004-05	10.0	0.98225	9.8
2005-06	24.0	0.97734	23.5
2006-07	25.0	0.97245	24.3
2007-08	16.0	0.96759	15.5
2008-09	8.5	0.96638	8.2
	<u>83.5</u>		<u>81.3</u>

9. 我們按政府對 2004 至 2009 年期間工資和建造價格趨勢所作的最新預測，制定按付款當日價格計算的預算。我們擬以總價形式制定合約。由於合約期超過 21 個月，故合約會訂定可調整價格的條文。建築署署長把這項工程計劃與政府所進行的同類改善工程計劃比較，認為工程計劃預算費合理。

10. 我們估計這項工程計劃會引致每年的經常開支增加 90,000 元。

公眾諮詢

11. 我們曾在 2003 年 9 月就這項工程計劃的範圍和實施時間表諮詢東區區議會。議員支持進行這項工程計劃。

對環境的影響

12. 這項工程計劃不會對環境造成長遠影響。我們會實施適當的紓減環境影響措施，以控制工程計劃對環境所造成的短期影響。實施這些紓減環境影響措施所需的費用已計算在工程計劃預算費內。

13. 在工程計劃的策劃和設計階段，我們曾研究如何減少建築和拆卸物料的數量。建築署署長已在工程計劃的設計中採用更多預製建築構件，以減少搭建臨時模板和避免產生建築廢料。我們會把適用的挖掘物料作填料用途，在這項工程計劃的工地使用，以盡量避免把這些物料運往工地以外的地方卸置。此外，我們會規定承建商在工地採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可循環再造或在其他工程計劃再用。

14. 建築署署長會規定承建商擬備廢物管理計劃書，提交有關方面審批。計劃書須列明適當的紓減環境影響措施，以避免產生、減少、再用和循環再造建築和拆卸物料。建築署署長會確保工地日常的運作符合經核准廢物管理計劃書的規定。此外，建築署署長會採用運載記錄制度，以確保公眾填料及建築和拆卸廢料分別運往指定的公眾填土設施和堆填區。我們並會規定承建商把公眾填料與建築和拆卸廢料分開，然後運往適當的地方處置。我們會記錄建築和拆卸物料的處置、再用和循環再造情況，以便監察。

15. 我們估計這項工程計劃會產生約 4 000 立方米的建築和拆卸物料，其中約 700 立方米(佔 17.5%)會在這項工程計劃的工地再用，2 800 立方米(佔 70.0%)會運往公眾填土區¹作填料之用，另 500 立方米(佔 12.5%)則會運往堆填區棄置。把建築和拆卸廢料運往堆填區棄置理論上應收取費用，就這項工程計劃而言，所需費用估計為 62,500 元(根據每立方米 125 元的單位價格²計算)。

土地徵用

16. 這項工程計劃無須徵用土地。

¹ 公眾填土區是一項發展計劃用地的指定部分，專供卸置公眾填料作填海用途。如要在公眾填土區卸置公眾填料，必須領有土木工程署署長簽發的牌照。

² 有關單位價格已計及堆填區的闢設和營運費用、堆填區填滿後進行修復工程的費用，以及堆填區修復後所需的護理費用，但現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，以及當現有堆填區填滿後，闢設新堆填區的費用(有關費用應會較高昂)則沒有計算在內。理論上應收取的估計費用只供參考之用，這項工程計劃預算費並沒有計算這部分的費用。

背景資料

17. 我們在 2001 年 11 月把 **376RO** 號工程計劃提升為乙級。我們已委聘顧問進行初步環境審查、土地勘測工作、草擬合約文件，以及進行地形測量工作，所需費用總額為 108 萬元。這筆費用已在整體撥款分目 **3100GX**「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」項下撥款支付。建築署署長現正以內部人手制定擬議工程計劃的詳細設計和擬備招標文件。

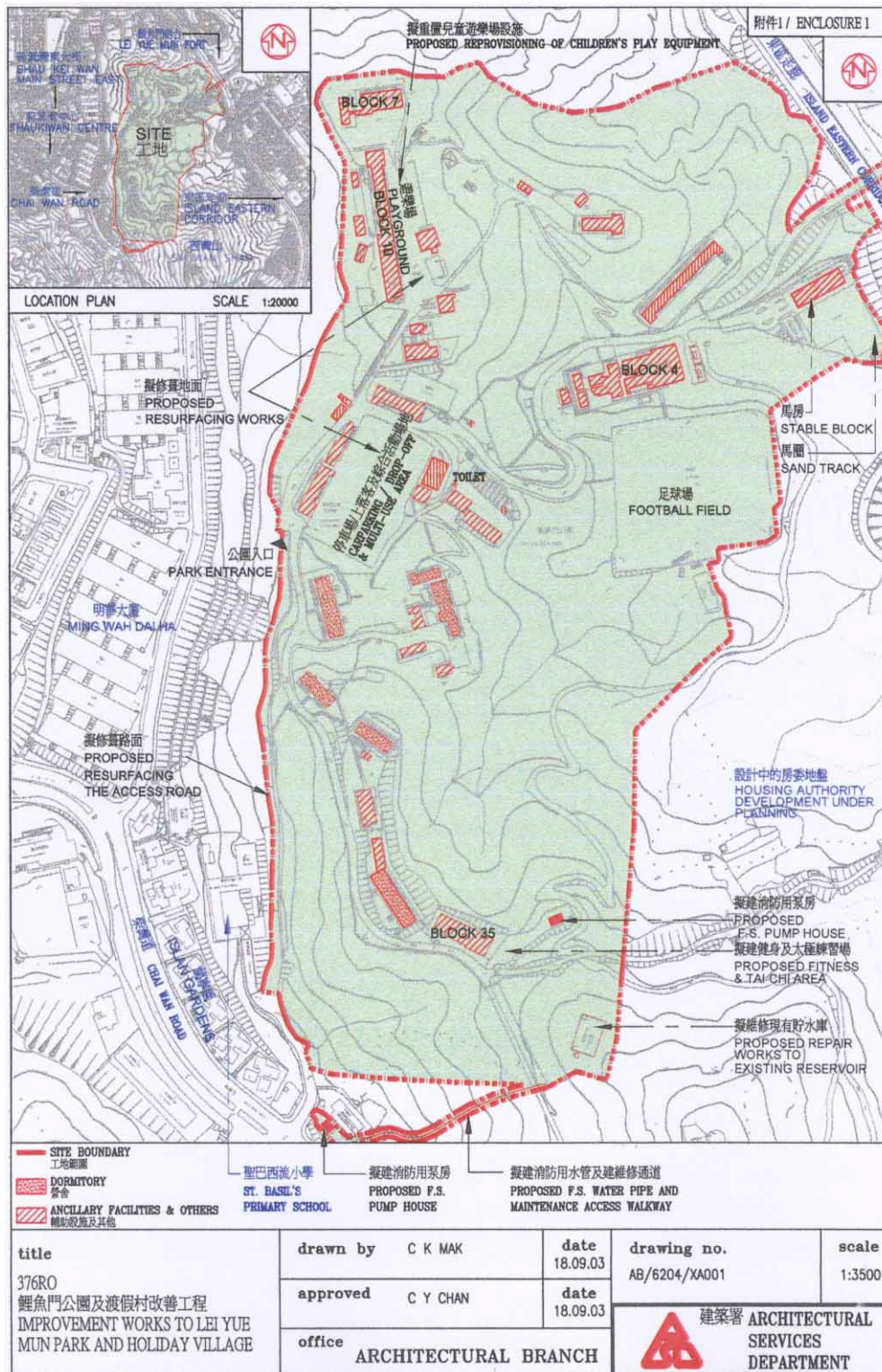
18. 度假村的擬議改善工程涉及移走 18 棵樹，包括砍伐五棵樹，並把其餘 13 棵移植到別處。須移走的樹木全非珍貴樹木³。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，預計會種植五棵樹、120 叢灌木、200 簇地被植物和 50 棵攀緣植物。

19. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 60 個，包括五個專業／技術人員職位和 55 個工人職位，共需 1 300 個人工作月。

民政事務局
2003 年 11 月

³ 珍貴樹木包括《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木－

- (a) 逾百年的樹木；
- (b) 具文化、歷史或紀念價值的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 形態獨特的樹木；或
- (e) 樹幹直徑逾一米的樹木(在高出地面一米的水平量度)。





食堂室內透視圖(位於第四座)
INTERNAL VIEW OF CANTEEN AT BLOCK 4



兒童遊樂場(位於第十座)
CHILDREN'S PLAY EQUIPMENT AT BLOCK 10

title 376RO 鯉魚門公園及渡假村改善工程 IMPROVEMENT WORKS TO LEI YUE MUN PARK AND HOLIDAY VILLAGE	drawn by C K MAK	date 19.09.03	drawing no. AB/6204/XA002	scale N.T.S.
	approved C Y CHAN	date 19.09.03	 建築署 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			